

# Crise sanitaire et immobilier : LPA-CGR dresse un premier bilan

CHRONIQUES GREEN & INNOVATIONS le 16 Juin 2020



**Depuis le début du confinement, les avocats de LPA-CGR se sont relayés pour apporter, dans des chroniques quotidiennes, leur analyse des marchés immobiliers à l'heure du Covid-19. Ce texte clôture toutes ces chroniques. Il est co-signé par l'ensemble des associés de LPA-CGR qui ont contribué à éclairer les lecteurs d'Immoweeek (et plus largement tous ceux qui ont eu un accès ouvert à notre site depuis le 17 mars dernier) tout au long de cette période. Bravo à eux pour leurs analyses et décryptages toujours pertinents !**

Plus de quatre cents textes nouveaux, une complexité à la hauteur des enjeux liés aux opérations de confinement et de déconfinement, tous les secteurs d'activité du monde économique touchés et l'on parle d'un plan de relance de 500 milliards d'euros d'argent public.

L'impact du Covid-19 sur le monde économique est systémique, d'une ampleur rarement connue pour la génération d'actifs que nous sommes.

S'ouvre une période d'instabilité que tout le monde espère courte, mais dont l'importance et la profondeur sont impossibles à prédire à ce jour.

Tout au long de cette période de confinement, les avocats de LPA-CGR ont analysé l'impact sur l'activité immobilière de l'arsenal juridique mis en place par l'Etat (ainsi que dans certains pays africains et européens). Mais, comme bien souvent, malgré la volonté de vouloir bien faire, l'Etat ne peut pas et ne pourra pas tout.

Les acteurs du monde économique devront trouver leurs propres solutions. Il ne peut y avoir de responsable unique et tout le monde s'est retrouvé débiteur et créancier en même temps.

Comme nous l'avons écrit maintes fois, il faudra faire preuve de pragmatisme, d'imagination et de solidarité.

## 1. Etat des lieux

Brutalement et sur injonction gouvernementale, la vie des affaires a été suspendue.

Nos parlementaires ont approuvé l'instauration à compter du 24 mars 2020 de la période dite « d'urgence sanitaire » (sauf nouvelle prolongation, cette période prendra fin le 23 juin 2020) autorisant le gouvernement à prendre des mesures exceptionnelles de restrictions des libertés publiques notamment en :

instaurant le confinement obligatoire pour une grande majorité de français et interdisant le maintien en exploitation de certaines activités comme, par exemple, les commerces, la restauration, les activités de culture et de loisirs, le transport aérien et bien d'autres encore.

Tous les secteurs d'activités ont été affectés par ces mesures et, bien évidemment, les professionnels de l'immobilier (Pascaline Déchelette et Camille Choisy-Bost [« les professionnels de l'immobilier face à l'épidémie du Covid-19 »](#)), dont notamment

le secteur de l'hôtellerie (Florence Defradas [« La lutte des hôtels contre le coronavirus »](#)).

Evidemment, l'impact fiscal a été anticipé par le gouvernement (Sandra Fernandes : [« L'impact des mesures suite au Covid-19 en matière fiscale »](#)).

Dès le début, les chantiers de la construction ont créé la polémique car obligés de poursuivre leur activité pendant la période de confinement. Or, comment assurer la protection des ouvriers et intervenants sur un chantier où la co-activité est la règle, en contradiction apparente avec les gestes barrières et de distanciation sociale ? (Aurélié Dauger [« Les Chantiers, l'activité qui fait débat »](#)).

En parallèle de ces mesures exceptionnelles, le gouvernement a mis en place un arsenal juridique important et tout aussi exceptionnel, afin de tenter d'apporter aux entreprises des solutions censées leur permettre de supporter l'impact des conséquences de l'état d'urgence.

Notamment, le gouvernement a :

créé une période dite « juridiquement protégée » (comprise entre le 12 mars 2020 et le 10 juillet 2020) avec pour objectif :

d'organiser la suspension de certains délais, prescriptions et actes de la vie des affaires, mais également réorganisant certains délais et prescriptions administratifs et judiciaires (Hélène Cloëz «

[Ordonnance du 7 mai 2020 : reprise des délais confirmée en matière d'urbanisme malgré la prorogation de l'état d'urgence sanitaire](#)

»),

de faciliter la poursuite de leur activité (Silke Nadolni et François Metz : [« Covid-19 et impact sur la vie des sociétés immobilières »](#))

ou encore de reporter un certain nombre de délais fiscaux (Sandra Fernandes : «

## [Report des échéances fiscales des entreprises du mois de mai et nouvelles mesures du PLFR 2](#)

») ;

organisé le soutien financier de l'Etat pour permettre aux entreprises de protéger leur trésorerie (Julie Cittadini « [Comment préparer la sortie de crise](#) ») et de poursuivre la vie de l'entreprise ([Chloé Thiéblemont et Alexae Fournier-de Fay](#) : « L'état paiera-t-il ? »).

Certaines conséquences juridiques des règles mises en place se poursuivront même jusqu'en septembre 2020.

Il conviendra alors, pour tout évènement survenant ou censé survenir pendant cette période de protection juridique, de se poser systématiquement la question du régime juridique temporaire qui lui est applicable et, ainsi, éviter des erreurs qui pourraient avoir de réelles conséquences sur les engagements contractuels souscrits, le bon déroulement des opérations en cours, le respect des délais de notifications de certains actes et/ou tout simplement le calcul des prescriptions légales ou contractuelles.

## **2. La négociation, une priorité pour les acteurs de l'immobilier**

Le contrat de bail, un outil essentiel à la vie économique des entreprises, est évidemment au cœur de tous les débats dans le secteur de l'immobilier.

Sur ce thème, il y a évidemment beaucoup à dire (Géraldine Piedelièvre et Alix Patouillaud : « [Les baux à l'épreuve du Covid-19](#) »), mais une chose est certaine, la recherche d'une solution négociée restera à privilégier avec un fil conducteur auquel les juges seront, sans aucun doute, sensibles : la bonne foi.

Il en sera de même pour la poursuite des transactions immobilières, notamment celles engagées avant la période d'urgence sanitaire et qui n'ont pu se déboucler dans de bonnes conditions au cours du confinement (Silke Nadolni, Sidonie Fraîche-Dupeyrat et Anne-Charlotte Foin : «

[Quels sont les impacts de l'ordonnance 2020-306 sur les conditions suspensives et promesses de vente en cours](#)

? »).

Mais en cas de difficulté persistante, il faudra bien avoir recours à la justice. Ici encore, la période de confinement a provoqué une nouvelle surcharge des tribunaux (Pascaline Déchelette-Tolot, Alexandre de Konn et Hélène Cloëz : «

[Les impacts sur les contentieux immobiliers devant la justice civile, administrative et pénale](#)

»).

Déjà palpable avant la période d'urgence sanitaire, cette surcharge est devenue une évidence et le temps (trop) long de la justice sera, à son corps défendant, une donnée qui pèsera dans le choix de la poursuite d'une voie judiciaire.

Une option toutefois, la médiation. Mode alternatif de résolution des conflits qui pourra, dans de nombreux cas, être la voie de salut permettant d'éviter un long contentieux (Pascaline Déchelette-Tolot et Marie-Anne Gallot Le Lorier : «

[Immobilier, pensez à l'après](#) »).

### 3. L'enjeu de la reprise

Pendant la période de confinement, les entreprises ont pu tester leur plan de continuation d'activité. Le télétravail a été privilégié dès que cela a été possible et elles ont même pu continuer à souscrire des engagements contractuels grâce à la mise en place d'outils digitaux (François-Régis Fabre-Falret : «

[Confinés, oui mais... de l'intérêt de la signature électronique](#) »).

Cette période de confinement a cessé partiellement depuis le 11 mai 2020 et la reprise de certaines activités est très lente (notamment les secteurs du tourisme, de la restauration, du transport aérien, de la culture...).

Plus que jamais, il faudra être agile et inventif pour ne pas être englouti par le gouffre de la crise économique qui se profile de plus en plus.

La première difficulté sera de faire revenir les salariés au sein de l'entreprise.

Dans un contexte d'urgence sanitaire, cette reprise nécessite de la part des chefs d'établissement d'adapter les conditions de travail permettant le respect des gestes

barrières et de distanciation sociale (Karine Bezille et Alexandre de Konn : « [Décideurs immobiliers & déconfinement : contagion pénale ou immunité collective ?](#) »).

Il en va de la responsabilité de l'entreprise, mais également des gestionnaires d'immeuble et des syndics de copropriété (Pascaline Déchelette-Tolot et Valérie Hardouin : «

[Les impacts du Covid-19 et de l'état d'urgence sanitaire sur la vie des copropriétés](#) » ;

Karine Bezille et Sidonie Fraïche-Dupeyrat : «

[Déconfinement : les obligations sanitaires dans l'immobilier tertiaire et résidentiel](#) »).

Le casse-tête des plans de déconfinement a, d'ailleurs, incité un certain nombre d'entreprises à envisager la poursuite du télétravail pour la majorité des salariés jusqu'en septembre 2020 et pour certaines de reporter leur retour en janvier 2021. Certaines ont même érigé en principe le télétravail.

Nul doute que cette réflexion sur le télétravail aura des conséquences sur les stratégies immobilières de certaines entreprises.

La reprise, c'est bien la difficulté à laquelle les chantiers de construction ont fait face dès le début du confinement mettant en évidence, notamment, le surcoût que cela pouvait engendrer (Aurélie Dager : « Dérèglement des chantiers frappés par le Covid-19 : qui va supporter les retards ? »).

Car oui, tout cela aura un coût, financier, mais également humain. Il sera alors plus que jamais nécessaire d'être ferme, mais solidaire, de privilégier la voix de la négociation, de s'adapter et de profiter aussi des nouvelles opportunités qui s'offre à nous, notamment concernant nos méthodes de travail et le sens que nous donnons à nos actions.

Restons engagés, ouverts et collectifs.

---

**La rédaction d'Immoweek**

